



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Regionalverband
FrankfurtRheinMain
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main

Unser Zeichen:
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Datum:

III 31.2 - 61d 02/01-
I/Planung/Ba
22. November 2019
Rainer Ortmüller
C2.21.18
06151-12 8933 / 06151-12 8914
rainer.ortmueller@rpda.hessen.de
09. Januar 2020

Baugesetzbuch, § 4 Abs. 1

Bauleitplanung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

10. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Bockenheim, Gebiet: „Südlich Rödelheimer Landstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o.g. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** wie folgt Stellung:

Für die geplanten RegFNP-Änderungsbereiche hat die Regionalversammlung Südhessen in ihrer Sitzung am 03. März 2017 die Abweichung von den regionalplanerischen Zielsetzungen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) zugunsten einer gemischten Nutzung des Plangebietes zugelassen. Die drei Teilflächen der o.g. 10. RegFNP-Änderung sollen von gewerblicher Baufläche, Bestand in gemischte Baufläche, Bestand und geplant sowie im östlichen Bereich in Wohnbaufläche, geplant geändert werden. Das gesamte Quartier, das Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 834 - Südlich Rödelheimer Landstraße - ist, weist neben den RegFNP-Änderungsbereichen Flächen auf, die mit den Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 übereinstimmen und folglich keiner Abweichungszulassung bedurften. Innerhalb dieser Flächen sieht der ebenfalls derzeit im Verfahren befindliche Bebauungsplanentwurf Nr. 834 Nutzungen vor, die zu einer gemischten baulichen Nutzung beitragen. Neben den gemischten Nutzungen im Westen des Plangebietes, die Gegenstand der RegFNP-Änderung sind, sollen im zentralen Bereich des Quartiers ein Sondergebiet Quartiersmitte sowie Gemeinbedarfseinrichtungen entstehen, südlich grenzen weitere MU-Gebiete an. Im östlichen Bereich, angrenzend an die Bahntrasse und in unmittelbarer Nähe des Westbahnhofs, sieht der Bebauungsplanentwurf ein weiteres MU-Gebiet vor.

Regierungspräsidium Darmstadt
Hilpertstr. 31
64295 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Hilpertstraße (Buslinie K)

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 834 lassen sich aus den bestehenden und geplanten W- und M-Darstellungen des RegFNP entwickeln. Die Abweichung, die zugunsten eines gemischten Gebietes zugelassen wurde, steht daher nicht im Widerspruch zu der im Ostteil des Plangebietes vorgesehenen RegFNP-Änderung in eine Wohnbaufläche, geplant. Neben den geplanten Festsetzungen für gemischte/urbane Gebiete im Bereich der RegFNP-Änderungsbereiche 1 und 2 (Mischbaufläche, Bestand/geplant) sind im Änderungsbereich 3 (Wohnbaufläche, geplant) neben großzügigen Grünflächen auch mischgebietstypische Nutzungen (MU) vorgesehen. Die geplanten RegFNP-Änderungen und deren Konkretisierung im Bebauungsplanentwurf Nr. 834 stimmen daher mit der Intention der Abweichungszulassung, ein gemischtes Quartier mit einem hohen Wohnungsanteil im Sinne eines regionalplanerischen Vorranggebietes Siedlung zuzulassen, überein.

Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** bestehen gegen die beantragte Änderung der bisherigen Darstellungen von „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ in „Gemischte Baufläche Bestand und geplant“, „Gewerbliche Baufläche, geplant“ und „Wohnbaufläche, geplant“ keine Bedenken. Von der Änderung sind weder Naturschutz- noch Landschaftschutzgebiete, noch Natura 2000-Gebiete betroffen.

Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde der Stadt Frankfurt am Main.

Aus der Sicht meiner **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt** teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasser

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten.

1. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.
2. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Abwasser, Gewässergüte

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die gesetzlichen Vorgaben sind im parallel laufenden Bebauungsplan umzusetzen.

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Bodenschutz West

Zum Pkt. 2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Boden und Fläche

Bei der Auflistung der Altstandorte/altlastenverdächtigen Flächen in der Wirkzone wird der Altstandort Gaswerk City West, Solmsstr. (ALTS 412 000 120 001 001) genannt. Für diesen Standort sehe ich die Notwendigkeit, das Grundstück nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, zu kennzeichnen.

Für die relevanten Altlasten im Planungsgebiet werden „Polycyclischen aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)“ als Hauptschadstoff genannt. Diese Aussage ist unvollständig. Vielmehr gilt, dass das Plangebiet bisher nicht flächendeckend untersucht ist und noch weiterer Untersuchungen bedarf. Die geplante Nutzung als Wohnbebauung, die eine sensiblere Nutzung als die bisherige als Industriegelände darstellt, stellt eine neue Herausforderung für die Gefährdungsbetrachtung dar.

Weiterhin ist noch offen, inwieweit sich neue bisher unbekannte Bodenbelastungen beim geplanten Abbruch der Gebäude im Planungsfeld 3 ergeben. Auch für die Entsorgung- und Verwertung des Bodenmaterials sind nach abfallrechtlichen Bestimmungen umfassende Analysen erforderlich.

Wasser

Auf dem Altlastengrundstück Siemensstadt wurden in zwei südlichen Messstellen erhöhte LHKW-Konzentrationen ermittelt. Die Erfassung der Leichtflüchter im quartären oder tertiären Grundwasserleiter liegt nicht flächendeckend vor, so dass die Bewertung, dass keine unmittelbare Gefährdung für zukünftige Bewohner vorliegen soll, nicht gesichert ist. Diesem Aspekt ist im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Planungsgebiet nachzugehen.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Der RPS/RegFNP 2010 stellt für die o.g. Geltungsbereiche gewerbliche Baufläche, Bestand (ca. 16,6 ha) dar. Er soll für den westlichen Bereich in gemischte Baufläche, Bestand (ca. 3,5 ha, Fläche 1), gemischte Baufläche, geplant (ca. 4,2 ha, Fläche 2) und für den östlichen Teil in Wohnbaufläche geplant (ca. 8,9 ha, Fläche 3) geändert werden. Ein entsprechender Bebauungsplan Nr. 834 - Südlich Rödelheimer Landstraße - befindet sich im Parallelverfahren. Der mittlere Bereich des Bebauungsplangebietes ist zum Teil noch unbebaut und im RPS/RegFNP 2010 bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Die bisherige Festsetzung als Industriegebiet entspricht nicht mehr der durch betriebliche Umstrukturierungen und Neuansiedlungen entstandenen Nutzungsstruktur. Neu entstandene Nachbarschaften zu Wohnnutzung schränken die Betriebe ein. Aufgrund von Betriebsaufgaben bzw. -verlagerungen kann sich nun eine städtebauliche Neuordnung entwickeln. Die beabsichtigten Planungen führen jedoch aus meiner Sicht zu einer nicht unerheblichen Konfliktsituation (eingeschränkte Wohn- und Lebensqualität) der geplanten schutzbedürftigen Wohnbebauung (Wohnbaufläche) durch die Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden stark befahrenen Rödelheimer Landstraße sowie der Ludwig-Landmann-Straße und der nahe

gelegenen Schienentrasse der DB (Main-Weser-Bahn und S-Bahn-Strecke Frankfurt-West-Rödelheim).

Ebenfalls ergibt sich im Bereich der Morsestraße eine direkte Nachbarschaft der geplanten Wohnbaufläche zu auch weiterhin bestehenden Gewerbebetrieben.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilbereichen des Plangebietes durch die bestehenden stark befahrenen Verkehrswege und Gewerbe sowohl während der Tages- als auch Nachtzeit überschritten werden. Das Änderungsgebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen von Straßen- und Schienenstrecken bis maximal 75 dB(A) tags belastet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallgutachten erstellt. Zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte für die geplante Wohnbebauung sind entsprechende Maßnahmen erforderlich (Grundrissorientierung, geschlossene Bebauung, Schallschutz an Gebäuden). Auf diese Problematik habe ich bereits in meiner Stellungnahme zum Antrag auf Abweichung von den regionalplanerischen Festlegungen für das Gebiet - „Südlich Rödelheimer Landstraße“ hingewiesen. Diese Belange sind im Bebauungsplanverfahren abzuarbeiten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen entsprechende Gutachten auch speziell zu den Einwirkungen durch Gewerbelärm auf das Plangebiet erstellt werden.

Gegen die beabsichtigten Planungen bestehen daher aus hiesiger Sicht immissionschutzrechtliche Bedenken.

Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:
 - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
 - Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG
- Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:
 - Vorliegende und genehmigte Betriebspläne
- Hinsichtlich des Altbergbaus:
 - Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse
 - In der Datenbank vorliegende Informationen
 - Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Aus der Sicht des **Kampfmittelräumdienstes** teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzer, Tel. 06151-125714, richten. Schriftlich Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt zu richten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Rainer Ortmüller